

WELKOM



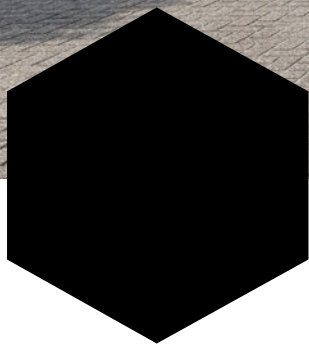
Vraagprijs
€ 550.000 k.k.

Jacobi
makelaars



Hofdijk 57
Montfoort

0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	152 m ²
Inhoud	449 m ³
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4





OMSCHRIJVING

Deze woning is AF! Wie o wie is er al klaar om te verhuizen en wil heerlijk ruim wonen in een rustig klein wijkje op steenworp afstand van het centrum van Montfoort?

Het is heerlijk wonen in Montfoort-Noord! Op loopafstand van de poort van Het Oude Stadhuis oftewel het centrum van het stadje en qua wijkje is het hier beschut en rustig wonen. Ideaal met (kleine) kinderen! De woningen die op dit gedeelte van de Hofdijk liggen zijn in een hoefijzervorm gebouwd en hierdoor is er een vrije zichtlijn over het parkeergelegenheid, groen en speelplein voor het huis.

De voortuin is nagenoeg geheel modern bestraat, maar wat fijn dat er een fraaie plataan in bolvorm gecentreerd voor de woning staat zodat er schaduwwerking is en het de gevel 'breekt'. De woningen kenmerken zich door de erker aan de voorzijde dus het is sowieso geen rechttoe rechtaan gevel.

Indeling:

Entree/hal met uitgebreide recent vernieuwde meterkast, moderne toiletruimte met hangend toilet, fonteintje en vloerverwarming. Trapopgang met lambrisering. Wat een heerlijke ruime woonkamer bevindt zich achter de deur in de hal! Een zee van licht en ruimte is het eerste wat in het oog springt. Verder een hedendaagse en onderhoudsarme grijze pvc vloertegel met vloerverwarming. In deze heerlijke ruime woonkamer is voldoende plek voor een royale eettafel, een ruime zithoek en dan is er nog voldoende ruimte over voor een grote speelhoek voor de kinderen. Aan de voorzijde is een moderne maar wel met een warme uitstraling luxe keuken geplaatst. Het kookeiland richt zich op de leefruimte en heet een met afzuigkap geïntegreerde inductie kookplaat, een combi-oven, een grote plafondhoge kastenwand met zeeën van opbergruimte, maar ook een grote koelkast en een vriezer. In de erker is het lage gedeelte met spoelbak, vaatwasmachine, Quooker en wederom diverse kastruimte (laden). De trapkast is de technische ruimte voor de elektrische warmtepomp en de bediening van de vloerverwarming.

De achtertuin is een heerlijke plek om van zon of schaduw te genieten. Opbergruimte is hier voldoende aanwezig, maar wil je graag nog een overkapping maken? Dat kan, de vergunning hiervoor is net in huis. Op dit moment is er een stenen schuur en een houten berging met dubbele deuren. De achtertuin is extra groot omdat er nog een extra perceel grond tot deze woning behoort. Uiteraard is er een achterom om naar de openbare weg te gaan.

1e verdieping:

Het moderniseren van de woning is ook hier doorgegaan en we zien hier dan ook allemaal glad gestuukte wanden en plafonds en op deze verdieping zijn drie slaapkamers die allen zijn uitgerust met een eigen airconditioningunit die naast de koeling op de warme dagen kan verwarmen op de koudere dagen. De badkamer is modern afgewerkt en heeft naast een inloopdouche met regen- en handdouche een tweede hangend toilet, een fraai ovaal bad, een ruim raam (draai/kiep) en een eikenlook meubel met twee laden en een waskom. Vloerverwarming ontbreekt ook hier niet.

2e verdieping:

Een ruime wederom gemoderniseerde zolderkamer met dakkapel, glad stucwerk en dakraam én een separate wasruimte met cv-ketel zijn de belangrijkste elementen van deze verdieping. Achter de knieschotten is berging voor de spullen die niet voor dagelijks gebruik zijn, maar door de schuifdeursystemen is alles wel in mum van tijd binnen handbereik. Het is een heerlijke lichte verdieping en de wasruimte is door het gedeelte dakkapel in deze ruimte ook goed beloopbaar, iets wat je vaak niet aantreft in een tussenwoning. Tevens is hier de omvormer van de zonnepanelen aanwezig.

Feiten en weetjes op een rij:

- in basis een onderhoudsarme woning met kunststof kozijnen, trespa boeiboorden en grotendeels bestrate tuin
- voortuin aangelegd in 2025

uitstraling

- wanden en plafonds voorzien van glad stucwerk en gedeeltelijk lambrisering (trappenhuis begane grond/eerste verdieping)
- leuk detail zijn de boomstam trapleuningen
- gehele begane grond voorzien van vloerverwarming (2022)
- uitgebouwde woonkamer met schuifpui naar de achtertuin en nagenoeg woningbrede lichtstraat voor extra lichtval in het leefgedeelte (2022)
- keuken met Quooker
- begane grond en eerste verdieping kunststof kozijnen (2024)
- lambrisering langs de trap naar de eerste verdieping beschermt het stucwerk en oogt luxueus
- luxe badkamer met inloopdouche, modern ovaal bad, hangend toilet en wastafelmeubel (circa 2017)
- 2e verdieping/zolder gemoderniseerd in 2023 met glad stucwerk op de wanden en laminaatvloer
- dakraam 3 à 4 jaar jong en dakkapel met kunststof kozijnen van 2023, schuifdeuren al knieschotten (bergruimte)
- achtertuin met achterom en twee schuren én vergunning om een overkapping te realiseren!
- airconditioning 2022
- cv-ketel Remeha Calenta Ace 40C geplaatst in 2018 (draait alleen voor de badkamer)
- verwarming begane grond middels de elektrische warmtepomp (2023) en airconditioning voor de verdiepingen
- 11 zonnepanelen op het dakvlak van de voorzijde (2018) 4 zonnepanelen op de schuur (2022)
- meterkast is circa twee jaar geleden vervangen
- twee kadastrale percelen (eigendom)
- alles van binnenuit geïsoleerd

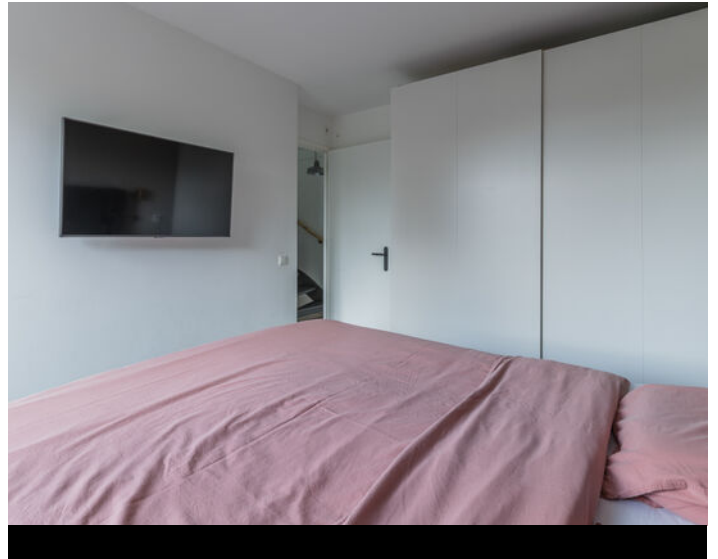
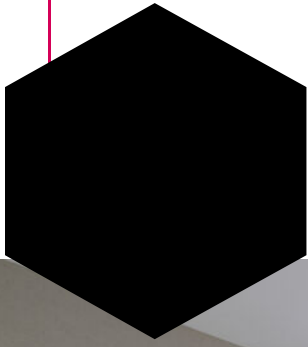
Al met al een instapklare woning met hedendaagse afwerking! Zin om te komen kijken? Maak dan snel een afspraak en schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op funda.

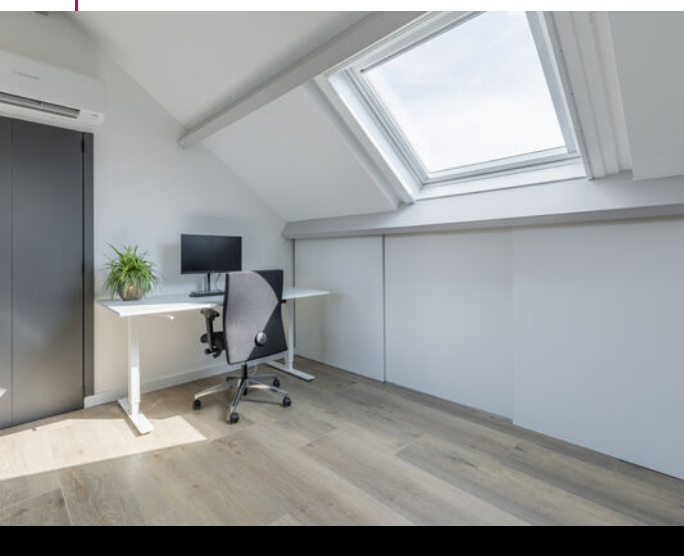
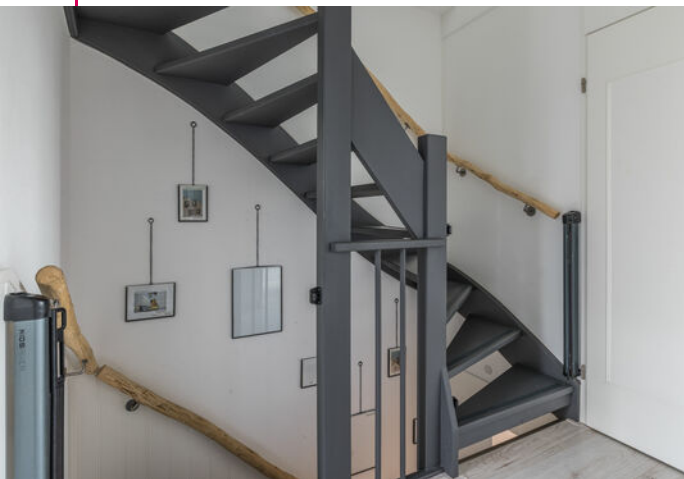
De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen of onvolledigheid/onjuistheid of anderszins van de informatie. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maten zijn zuiver indicatief, als (kandidaat-)koper kunt u altijd zelf de maten (laten) opmeten. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

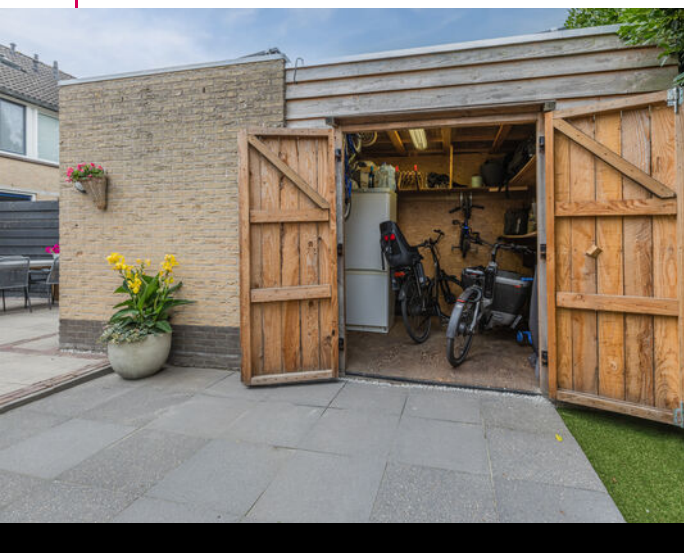
De koopovereenkomst wordt onder meer opgesteld met de ouderdoms- en asbestclausule, dit ondanks het feit dat de woning de laatste jaren gemoderniseerd is.

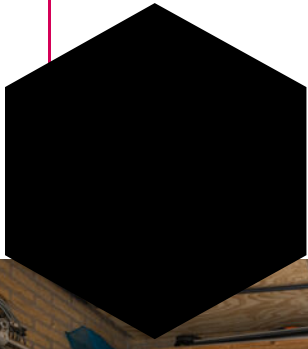












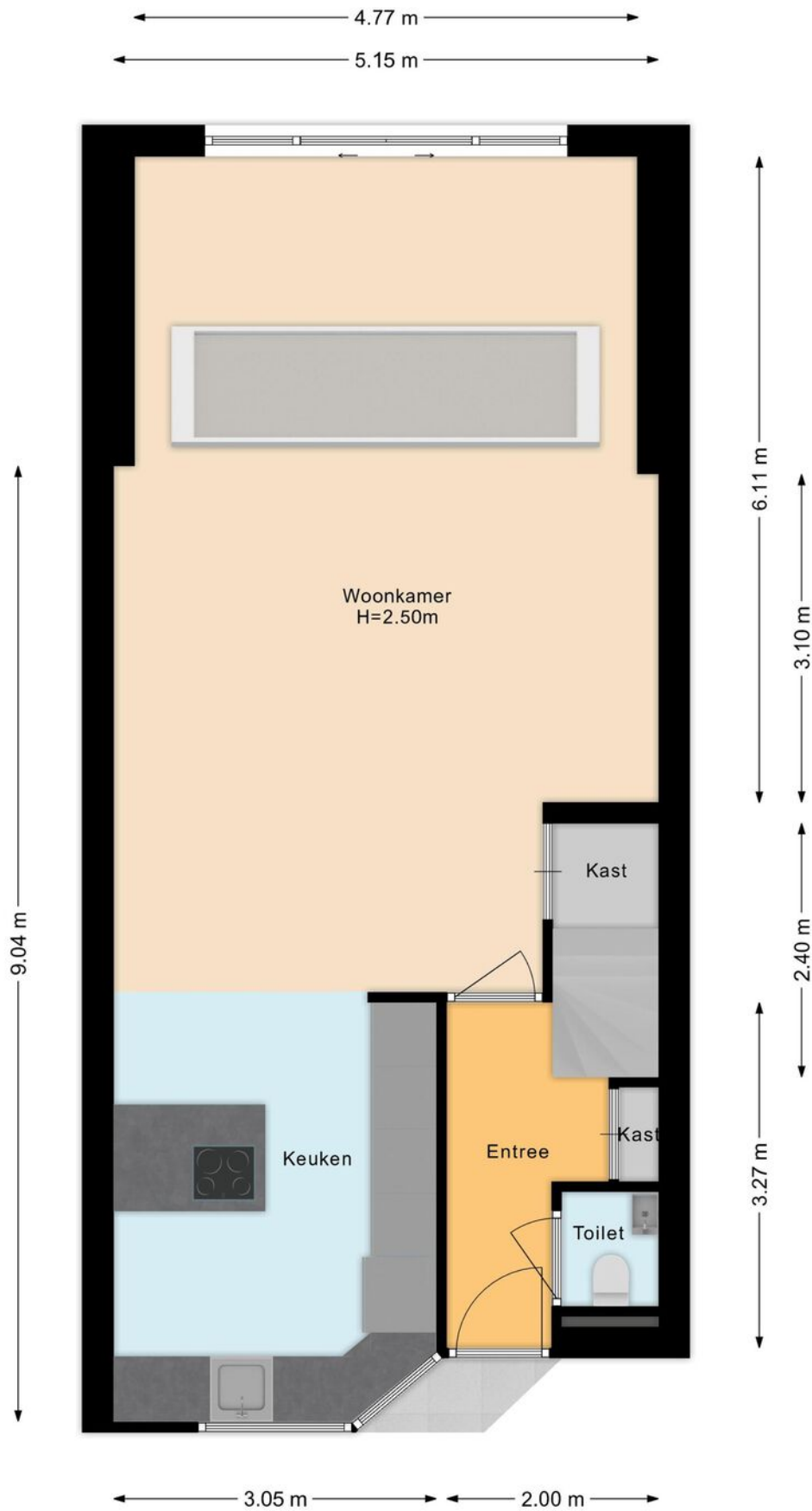


Plattegrond



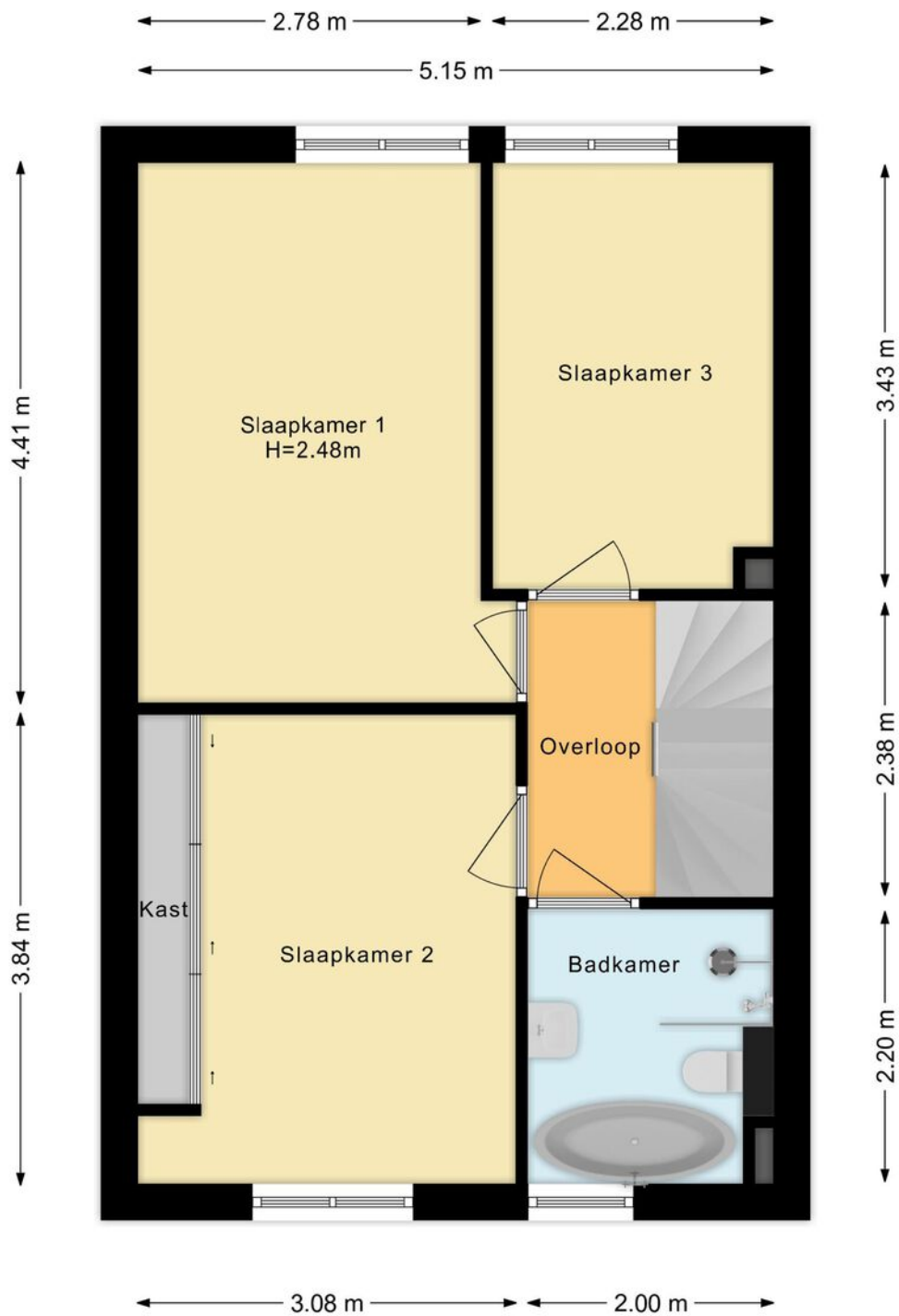


Plattegrond



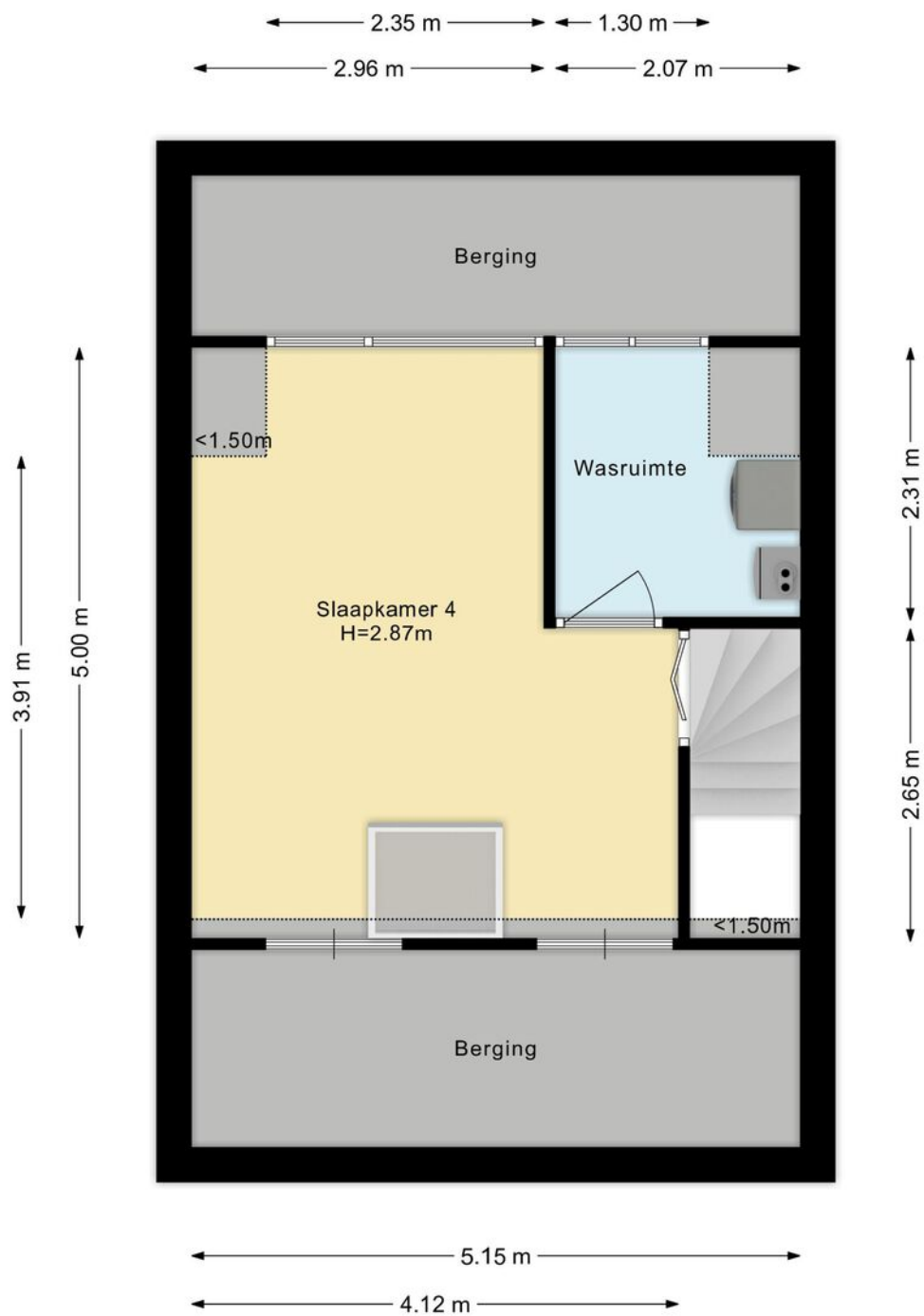


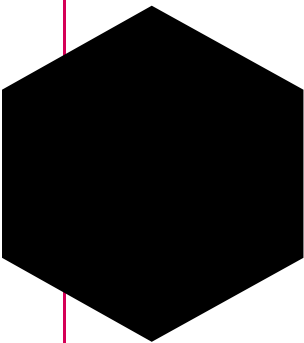
Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Montfoort

Sectie A

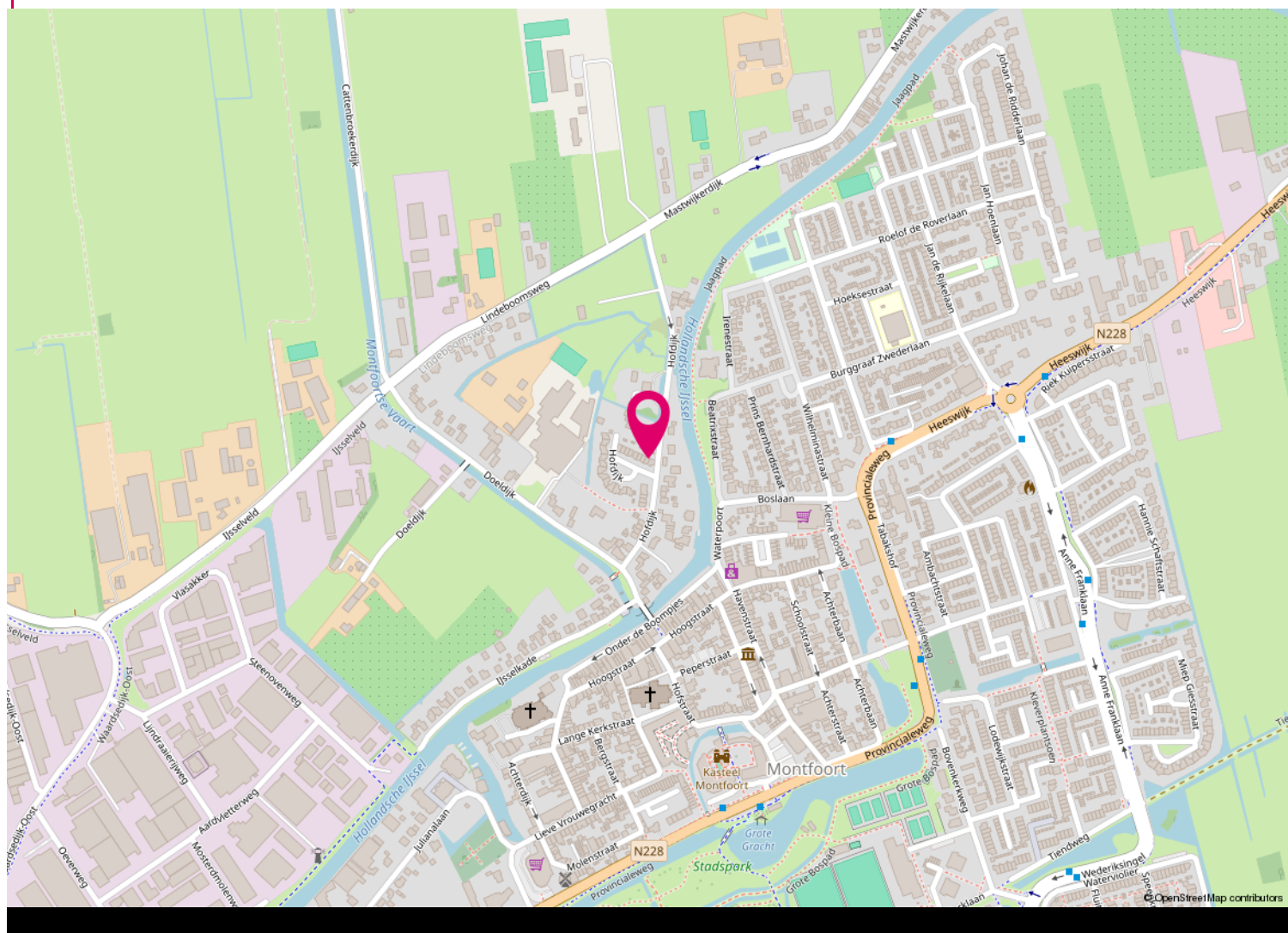
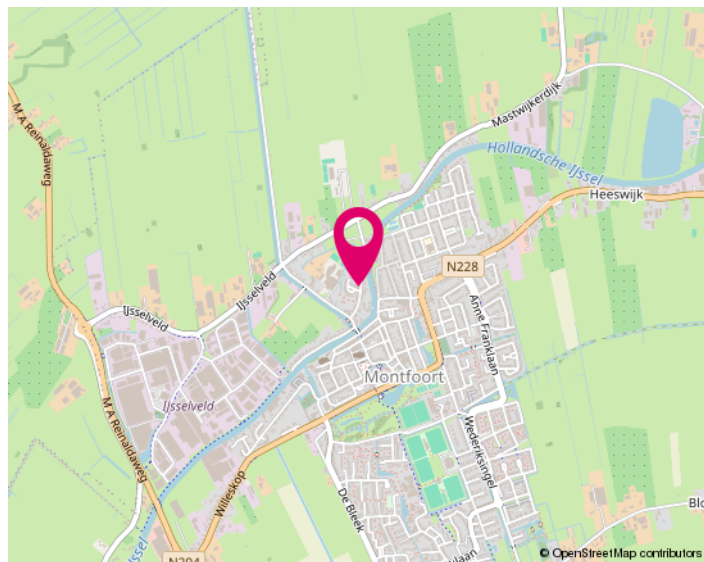
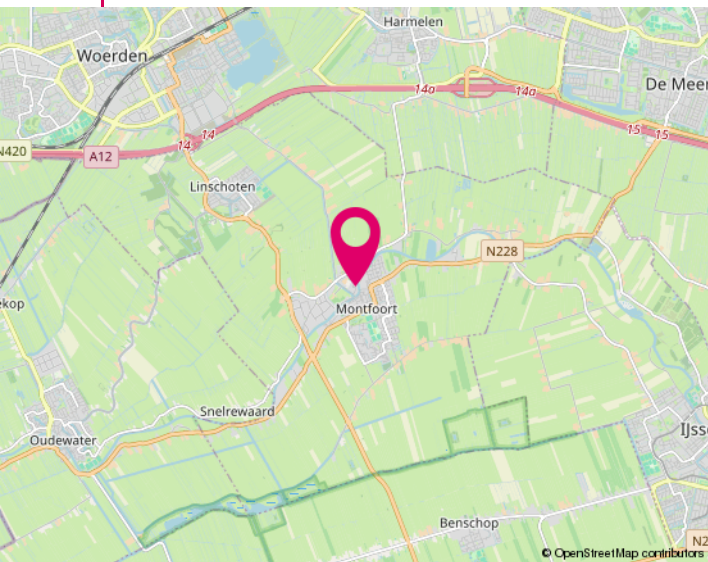
Perceel 4346

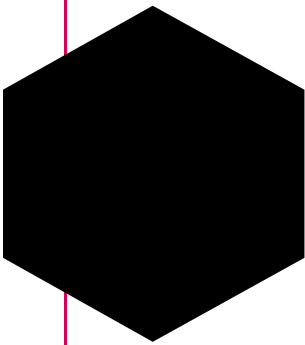
kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

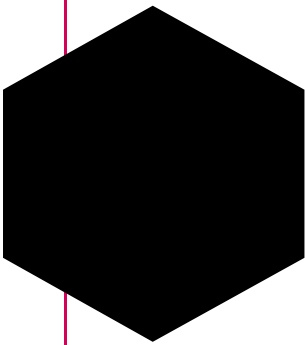
Locatie op de kaart





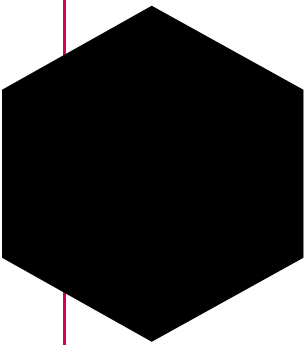
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle losse kasten gaan mee (muv inbouwkast slaapkamer voorzijde)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvcvloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- steigerbuizen waskamer zolder		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- koel-vriescombinatie schuur		X	



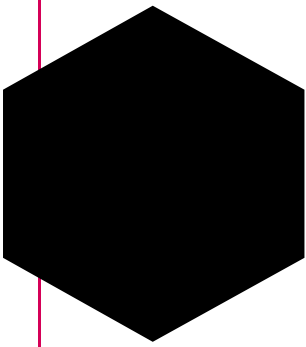
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Informatie voor kopers

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.

Ontbindende voorwaarden

Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

Noot

- * De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- * Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- * Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- * Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.



Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite www.jacobimakelaars.nl. Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.
Wij helpen je graag verder.

Hoogstraat 58
3417 HD Montfoort
0348 46 91 71
info@jacobimakelaars.nl
www.jacobimakelaars.nl